

<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula László
<b>Tárgy:</b>	„A Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 11-13. sz. alatti ingatlanokra kötött adásvételi szerződés módosítása” tárgyú 5/2008. (I.31.) Ö.h. módosítása
<b>Iktatószám:</b>	17133/2008
<b>Ügyintéző:</b>	Ozsvárt Veronika
<b>Melléklet:</b>	<u>Szabályozási terv - 2.sz.melléklet</u> <u>Tulajdoni lap- 4.sz.melléklet</u> <u>292/2004.(XII.16.) Kh. 1.sz.melléklet</u> <u>5/2008.(I.31.) Ö.h. - 3.sz.melléklet</u>
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos Racsmány Gyula László
<b>Véleményező bizottság:</b>	Közgyűlés Pénzügyi Bizottság Városfejlesztési Bizottság Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2008.augusztus 21.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

## Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata 2004. december 28-án értékesítette a 292/2004. (XII.16.) Kh. határozata (1. sz. melléklet) alapján a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező 8536 hrsz-ú, Debrecen **Bajcsy-Zsilinszky utca 11. szám** alatt található 888 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan 865/888-ad tulajdoni hányadát, valamint a kizárólagos tulajdonát képező 8537/1 hrsz-ú, Debrecen **Bajcsy-Zsilinszky utca 13. szám** alatti 876 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlant a Cívis Ház Ingatlan Kft-nek (továbbiakban: Kft.).

Az Önkormányzat az ingatlanokat – az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott 135.000.000,-Ft + Áfa forgalmi értékhez képest alacsonyabb – 95.000.000,-Ft + Áfa értéken vevőkijelöléssel értékesítette a Kft. részére, azzal a feltétellel, hogy az eladó tulajdonjog fenntartást kötött ki, amely fennáll mindaddig, amíg a Kft. a megvásárolt ingatlanon az ajánlatában vállalt 200 férőhelyes parkolóházat és tömbfeltárási kapuáthajtót magában foglaló épületre a jogerős használatbavételi engedélyt megszerzi.

A Kft. időközben megvásárolta a Bajcsy-Zsilinszky utca 11. szám alatt található ingatlan Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 23/888-ad hányadát, az ingatlanokat összevonta, melynek következtében a 8537/1 hrsz-ú ingatlan területe beolvadt a **8536 hrsz-ú** ingatlanba. (2.sz. melléklet – szabályozási terv)

A Kft. a területre tervezett és engedélyeztetett egy 181 férőhelyes parkolóházat és tömbfeltárási kapuáthajtót tartalmazó üzlet-, illetve irodaházat. Az Önkormányzatnak volt korábban olyan szándéka, hogy a parkolóházban kialakításra kerülő parkolók egy részének tulajdon-, vagy használati jogát megszerzi, ám utóbb úgy döntött, hogy elhalasztja az erről szóló döntés meghozatalát, tekintettel a belvárosban kialakított, illetve a közeljövőben megvalósuló parkolóhelyek elegendő számára.

A Debreceni Körzeti Földhivatal felhívást juttatott el a Kft-hez, miszerint a tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó kérelem széljegyzen tartása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint 6 hónapig lehetséges és amennyiben nem történik intézkedés a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban, a kérelem elutasításra kerül.

Tekintettel arra, hogy a Kft. 2007. szeptember 30-án beolvadt a Cívis Ház Zrt-be (továbbiakban: Zrt.), a Zrt., mint jogutód az ingatlannal kapcsolatosan előrelépést szeretne tenni.

A Zrt. tájékoztatása alapján az ingatlan megvásárlásának időpontjától - azaz 2004. december 28-ától kezdődően - felmerült költségek összege 127.599.811,-Ft, mely negyedévente közel 2 millió forinttal nő az ingatlan vásárlására felvett hitel kamatai miatt, továbbá kiadást jelent az ingatlan szerzéséhez kapcsolódó illeték összegének (4.750.000,-Ft) megfizetése is.

Ezen jelentős költségnövekedés megfékezésére és a földhivatali eljárás rendezésére az Önkormányzat 5/2008. (I.31.) Ö.h-val (3.sz.melléklet) módosította az adásvételi szerződést,

mely szerint a vevő parkoló építési kötelezettségét 181 férőhelyes parkolóház, illetve tömbfeltárási kapuáthajtó megépítésére módosítja, valamint a tulajdonjog fenntartás tényének szerződéses kikötésétől eláll és hozzájárul a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén történő bejegyzéséhez azzal, hogy a Zrt. amennyiben 2008. december 31-éig megkezdje az ingatlanra tervezett parkolóház és tömbfeltárási kapuáthajtó kivitelezését és 2009. december 30-áig befejezi, úgy nem kell megfizetnie az Önkormányzat részére a 40 millió Ft + Áfa összeget. (4.sz.melléklet-tulajdoni lap)

Az elmúlt években a belvárosban a Kölcsey központ, Halköz, Bethlen utca és az Ítélcentrum épületeihez kapcsolódóan összesen 557 db térszint alatti parkoló került kialakításra, illetve az építés alatt álló Apolló tömbben a tervek szerint 378 db férőhelyes parkoló kerül megvalósításra.

Tekintettel arra, hogy ezen parkolók is kihasználatlanok, az Önkormányzatnak nem áll érdekében a Bajcsy-Zsilinszky u. 11-13. szám alatti ingatlanon kialakítandó parkolóházban további tulajdon-, vagy használati jog megszerzése.

A Zrt. az ingatlan megvásárlásának előkészülete során elkészített gazdaságossági kalkulációban még számolt a parkolóházban szerzendő önkormányzati tulajdon-, vagy használati jog ellenértékével, mintegy 400 millió Ft összeg erejéig, amely nélkül a beruházás megtérülési ideje minimum 65 év. Ilyen feltételek mellett a vevő nem képes a beruházást végrehajtani és erre tekintettel a kivitelezést sem kezdte meg.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Cívis Ház Zrt. a megfizetett vételáron felüli 40 millió Ft+Áfa összeget ne fizesse meg az Önkormányzat részére.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. (VI.20.) Kr. rendelet 6. §. (1) bekezdése és a 13.§ (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 5/2008. (I.31.) Ö.h-ban foglaltakra

**1./ „A Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 11-13. szám alatti ingatlanokra kötött adásvételi szerződés módosítása” tárgyú 5/2008. (I.31.) Ö.h. 2./ pontját hatályon kívül helyezi.**

**2./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az 1./ pontban foglaltaknak megfelelően az adásvételi szerződés módosítás előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a szerződés módosítás előkészítéséért:

a szerződés módosítás aláírásáért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2008. augusztus 21.

/:Racsmány Gyula:/  
a Vagyongkezelési Osztály  
vezetője